

# 1. ÜBERBLICK ÜBER DAS KONZEPT VORSORGEWOHNUNG

Bei Investitionen in die Zukunft stehen Sicherheit und Nachhaltigkeit an erster Stelle. Immobilien sind wertbeständig, trotz jeder Inflation und bilden dadurch eine solide Grundlage für eine stabile Kapitalbindung.

Die Grundidee einer Vorsorgewohnung mag einfach klingen: **„Der Kauf einer Eigentumswohnung zum Zwecke der Vermietung.“** Diese Idee gibt es schon länger und sie liegt gerade derzeit wieder stark im Trend, entdecken doch immer mehr Investoren, verunsichert durch die aktuellen Entwicklungen der Kapitalmärkte auf der Suche nach sicheren Alternativen, die traditionell sichere Anlageform Immobilien als optimales Veranlagungs- und Vorsorgeinstrument.

Im Hinblick auf die nächsten Absätze die Immobilienmärkte betreffend ist anzumerken, dass sich die genannten Zahlen in erster Linie auf Wien beziehen, da in der Bundeshauptstadt die Vorsorgewohnungen die längste Tradition aufweisen und es hier auch einen funktionierenden und etablierten Markt für dieses Produkt gibt. In den letzten Jahren wurden auch Projekte in weiteren Landeshauptstädten entwickelt, auf die hier im Speziellen nicht eingegangen wird. Prinzipiell funktioniert aber das System einer Vorsorgewohnung überall dort, wo es einen funktionierenden Mietenmarkt gibt.

Anzumerken ist weiters, dass es sich bei den Ausführungen der folgenden Kapitel um Eigentumswohnungen handelt, d.h. um Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet ist (im Unterschied zum schlichten Miteigentum in Form der üblichen Bauherrenmodelle) – mehr dazu siehe Kapitel 3.3.1.

Die starke Nachfrage seitens privater Anleger nach direkten Immobilieninvestitionen und hier insbesondere nach Vorsorge- und Anlegerwohnungen hielt auch in den letzten Jahren unvermindert an. Laut einer Studie von EHL Immobilien wurden alleine in Wien im Vorjahr ca. 650 Vorsorgewohnungen verkauft. Im heurigen Jahr 2015 dürfte die Anzahl in etwa gleich bleiben.

Die Zahl der tatsächlichen Kaufabschlüsse spiegelt die steigende Nachfrage aber nur in Ansätzen wider, da sich in den letzten Jahren in erster Linie die Angebotsseite als der limitierende Faktor herausstellte. Nachdem es in Wien in zentralen Lagen zu wenigen in Frage kommende Liegenschaften gibt, existiert eine immer stärkere Konkurrenz durch Projekte, deren Zielgruppe die Käufer selbst genutzter Eigentumswohnungen sind. Dies ist vor allem in den teureren Wohnlagen innerhalb des Gürtels der Fall, da hier die Preise für Eigentumswohnungen deutlich stärker als die Mieten gestiegen sind (was mit sinkenden Renditen einhergeht) und in diesen Lagen die Vermietung als Vorsorgewohnung einfach nicht mehr rentabel ist.

Eine immer wichtigere Rolle spielt mittlerweile der Sekundärmarkt, also Vorsorgewohnungen, die in den vergangenen Jahrzehnten gebaut wurden und von den ursprünglichen Käufern nun wieder veräußert werden, wenn die steuerlich bedingte Behaltefrist ausläuft. Die Käufer können dabei zum einen höhere Renditen als bei neuen Vorsorgewohnungen erzielen, zum anderen haben sie auch den Vorteil, dass die angebotenen Wohnungen bereits größtenteils vermietet sind bzw. hier auch Vermietungserfahrungen vorliegen.

Ebenfalls nicht unerwähnt bleiben sollte in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit, Altbauwohnungen als Vorsorgewohnungen zu konzipieren. Sinnhafterweise kauft in diesem Fall der Anleger eine unsanierte, im besten Fall Kategorie-D-Wohnung, um sie im Anschluss zu sanieren und zu vermieten. Der Vorteil dieser Variante liegt eindeutig darin, dass in diesem Fall die Sanierungskosten beschleunigt auf zehn Jahre abgesetzt werden und somit auch bei kompletter Finanzierung mit Eigenkapital nicht unbeachtliche Abschreibepositionen geltend gemacht werden können. Allerdings ist in diesem Fall darauf hinzuweisen, dass die Mietzinsbildung dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt.

In den letzten Jahren war bei manchen Bauträgern auch die Tendenz zu beobachten, das Potenzial in bzw. auf bestehenden Gebäuden in Form von Dachgeschoßausbauten zu nutzen, wobei hier eine gewisse Mindestgröße des Projekts normalerweise eine entscheidende Voraussetzung ist. Liegt in diesem Fall eine Baubewilligung nach 2001 vor, unterliegen diese Objekte – trotz Aufbau auf einem Altbau – nicht den Mietzinsvorschriften des MRG (das heißt: freier Mietzins ist daher möglich).

Die Vorsorgewohnung ist aber nicht (nur) eine zu vermietende Eigentumswohnung, sie ist vielmehr ein klassisches **Finanzprodukt**, das auf der sicheren Form der Immobilie aufbaut. Von grundlegender Bedeutung ist der Umstand, dass die Wohnung von Anfang an bereits **ausschließlich zur Ertragserzielung geplant ist**. Dem Anleger wird im besten Fall alles **an Arbeit in Zusammenhang mit dem Bau bzw. der Sanierung und der Bewirtschaftung des Objekts abgenommen**. Mit dem reinen Erwerb einer Eigentumswohnung ist es nämlich noch (lange) nicht getan. Schon die „Vorarbeiten“ sind oft wesentlich umfangreicher als geplant, und selbst wenn die Wohnung bereits erworben und vielleicht sogar schon vermietet ist, ist die Arbeit noch lange nicht vorbei, ganz im Gegenteil geht es dann oft erst richtig los. Ärger mit dem Mieter, der zu spät oder gar nicht zahlt, mit Miteigentümern im Falle noch nicht erfolgter Begründung von Wohnungseigentum, unerwartete nachträgliche Investitionen etc. Die vermeintlich einfach zu handhabende, lukrative Vorsorgewohnung erweist sich im Nachhinein oft als wesentlich aufwändiger und weitaus weniger ertragreich als erwartet und nicht selten sind Investoren enttäuscht.

Um eine Vorsorgewohnung wirklich optimal für sich arbeiten lassen zu können, bedarf es **langjähriger Erfahrung, profunder Marktkenntnisse sowie umfassenden Rechtswissens:**

Der **erste Schritt** ist die richtige **Auswahl der Immobilie**. Wie soll diese beschaffen sein? Wohnungen unterschiedlichster Lage, Größe und Ausstattung stehen zur Auswahl, bei der „Qual der Wahl“ ist stets eines vor Augen zu halten: Die Wohnung ist zu *Vermietzwecken* gedacht!

Frei nach dem Motto „Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Angler“ muss die Vorsorgewohnung bei der Auswahl aus den Augen eines potenziellen Mieters gesehen werden. Oft wird der Fehler begangen, eigenen Geschmack und Anspruch einfließen zu lassen, doch dies ist hier eindeutig fehl am Platz. Eine Wohnung kann und muss nicht jedem gefallen, sollte jedoch einen **möglichst breiten Mieterkreis ansprechen**. Das impliziert beispielsweise eine möglichst neutrale Ausgestaltung, welche dem Mieter noch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt.

Der Anbieter braucht daher den permanenten, direkten Zugang zum Markt, der in diesem Fall nicht der Eigennutzer-, sondern der Mietermarkt ist. Ein Bauträger, der für Eigennutzer plant und baut, hat eine ganz andere Kundenstruktur und ihm fehlt der soeben beschriebene Zugang zum potenziellen Mieter völlig. In einem perfekt geplanten, „reinen“ Vorsorgewohnungsobjekt können Mietinteressenten darüber hinaus Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und verschiedenen Ausstattungsmerkmalen von ein und demselben Makler angeboten werden, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines raschen positiven Abschlusses wesentlich steigt.

Die **exakte Projektkonzeption von Beginn an** ist demnach ausschlaggebend für die erfolgreiche Investition in eine Vorsorgewohnung. Hier liegt ein erster wesentlicher Vorteil in der Inanspruchnahme eines etablierten Anbieters: Die **langjährigen Erfahrungen aus der Vermietung und Verwaltung** von Vorsorgewohnungen können bereits in die Konzeption neuer Vorsorgewohnungsprojekte einfließen. Die kontinuierliche Veränderung der Marktbedürfnisse wird bei neuen Bauvorhaben rascher umgesetzt mit dem Ergebnis, dass diese exakt auf die aktuelle Nachfrage zugeschnitten sind.

**Perfekte Finanzierung und steuerliche Optimierung** sind von weiterer wesentlicher Bedeutung für den Gesamterfolg eines Investments in eine Vorsorgewohnung. Allerdings erlebten wir in den letzten Jahren in dieser Hinsicht derzeit eine untypische Phase, da der Finanzierungsanteil äußerst gering war (falls überhaupt Fremdmittel beim Kauf zum Einsatz kommen). Erst in den letzten Monaten war wieder eine Zunahme der Fremdfinanzierungen zu bemerken.

Vorsorgewohnungen müssen auch anders verwaltet und gemanagt werden als „normale“ Wohnungen. Für die Verwaltung des Hauses an sich ist die von der Mehrheit der Wohnungseigentümer beauftragte Hausverwaltung zuständig, wobei diese Leistungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt sind. Allerdings sind im Zusammenhang mit der erfolgreichen Bewirtschaftung einer zu vermietenden Vorsorgewohnung weitere Dienstleistungen in Bezug auf die einzelne Wohnung nötig, die über die Leistung der typischen Hausverwaltung hinausgehen (siehe Kapitel 2.7.1).

### **Hinweis**

Prinzipiell ist anzumerken, dass es immer weniger „reine“ Vorsorgehäuser gibt, sondern in den Objekten immer häufiger Eigennutzer und Vorsorgewohnungskäufer, und damit auch Mieter, anzutreffen sind.

Im folgenden Kapitel soll nun auf den genauen Ablauf zu einer erfolgreichen Investition in eine Vorsorgewohnung eingegangen werden.

## 2. DER WEG ZUR VORSORGEWOHNUNG

### 2.1 Auswahl der Immobilie

Wie jedes Immobilienprojekt beginnt auch ein Vorsorgewohnungsprojekt mit der Suche nach einer geeigneten Lage und der Planung des Objekts. Anbieter von typischen Vorsorgewohnungen legen besonderen Wert darauf, Lagen zu finden und Objekte zu planen, die sich optimal vermieten lassen. Eine Vorsorgewohnung muss für die bestmögliche Vermietbarkeit geplant und gebaut werden, damit das Investment auch langfristig möglichst hohe Erträge bringt.

Ein an den Eigennutz denkender Wohnungskäufer wird sich vor allem ein Objekt anschaffen, das seinen eigenen Wohnansprüchen gerecht wird. Eine Vorsorgewohnung hingegen wird bewusst für Vermietzwecke gebaut. Dementsprechend sollte sich der Käufer einer Vorsorgewohnung von dem Gedanken lösen, dass er selbst in der Vorsorgewohnung wohnen würde.

Die Auswahl der Lage und die Planung des Objekts übernimmt der Anbieter, der seine Erfahrung einbringt, wie in den folgenden beiden Unterkapiteln beschrieben wird.

#### 2.1.1 Lage

Gerade in Bezug auf die Lage hat in den letzten Jahren eine Trendwende stattgefunden. Bis vor wenigen Jahren sind für Vorsorgewohnungen grundsätzlich nur zwei städtische Lagen in Frage gekommen: **Zentrale Lagen** oder **Grünlagen**. In beiden Fällen sollten die Lagen in gehobenen Wohngebieten liegen, um hohe Mieterträge erzielen zu können. Aufgrund der gestiegenen Kaufpreise, deren Entwicklung bei den Wohnungen für Eigennutzer dynamischer vor sich gegangen ist, als das im Bereich der Vorsorge der Fall war, ist es immer schwieriger, eine adäquate Rendite in diesen Lagen darzustellen, da sich die Mieten nicht in dem selben Ausmaß entwickelt haben.

Daher werden in den klassischen Vorsorgewohnungslagen – den innerstädtischen Wiener Bezirken zwei bis neun und den Grünbezirken (13., 18. und 19.) – immer weniger neue Vorsorgewohnungen errichtet. Die Konsequenz daraus ist, dass die Entwickler von Vorsorgewohnungen immer stärker in etwas weiter vom Stadtzentrum befindliche Lagen (d.h. auch außerhalb des Gürtels) ausweichen, während die Kunden in den altbewährten Lagen den Sekundärmarkt mehr denn je ins Auge fassen bzw. geringere Renditen bei neuen Projekten in Kauf nehmen.

Entscheidend für die Beurteilung eines Standorts für die Eignung als Vorsorgewohnungsstandort – und damit eigentlich in erster Linie für die Eignung zur Vermietung – ist daher letztlich die öffentliche Verkehrsanbindung und die lokale Infrastruktur. So eignen sich durchaus auch Vorsorgewohnungsobjekte in U-Bahn-Nähe in einem intakten Wohnumfeld mit ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen bzw. mit vorhandenen Schulen, Kindergärten oder anderen Dienstleistungsbetrieben als Vermietungsobjekte, auch wenn sie in einem Bezirk mit etwas weniger gutem Image, aber hohem Wertsteigerungspotenzial liegen. Damit rückten auch die Bezirke 15 bis 17, aber auch der 21. und 22. Bezirk stark in den Fokus der Projektentwickler.

### Hinweis

In Wien wurden über Jahre hinweg bei Vorsorgewohnungsprojekten für zentrale Lagen typischerweise der dritte bis neunte Bezirk gewählt, da diese beliebte und gehobene Wohngegenden sind, über ein enges U-Bahn-, Straßenbahn- und Busnetz verfügen und eine große Vielfalt an Infrastruktur bieten. Am zentralsten wäre natürlich der 1. Bezirk, dort sind aber die Grundstückspreise so hoch, dass sich Vorsorgewohnungsprojekte kaum mit einem attraktiven Investitions-/Gewinnverhältnis realisieren lassen.

Für Vorsorgewohnungsprojekte in Grünlagen wurden in Wien vor allem der 13., 18. und 19. Bezirk gewählt, da diese Bezirke nicht nur gehobene Wohngegenden sind, sondern trotz ihrer Grünlage noch so zentral liegen, dass sie mit U-Bahn oder Straßenbahn in relativ kurzer Zeit erreicht werden können. Stadtrandlagen lassen sich bereits wesentlich schwerer vermieten.

Aufgrund der in letzter Zeit deutlich gestiegenen Kaufpreise in diesen Lagen müssen die Anleger hier allerdings niedrigere Renditen in Kauf nehmen.

In den letzten Jahren rückten durch einerseits gestiegene Grundstückspreise in den zentralen Gebieten und andererseits dem umfassenden Ausbau des U-Bahn-Netzes in Wien (Verlängerung der U3, U2 und U1) auch die Bezirke außerhalb des Gürtels in den Fokus der Immobilienentwickler und der Käufer.

### 2.1.2 Planung

Bei der Planung des Hauses geben zunächst die Lage und die Größe des Bauplatzes der möglichen **Größe** des Gebäudes einen Rahmen. In Grünlagen wird in den meisten Fällen nur eine offenere, weniger „massige“ Verbauung zulässig sein, sodass dort eher kleinere und besonders exklusive Gebäude entstehen werden. In den vorgenannten zentralen Lagen in Wien wird eine dichtere, geschlossene Verbauung „Haus an Haus“ meist zulässig sein, dennoch achten Anbieter von Vorsorgewohnungen darauf, auch in diesen Lagen exklusive und hochwertige Gebäude zu errichten, denn nur in ansprechenden Gebäuden werden sich entsprechende Mieten erzielen lassen.

Dementsprechend wird von den Anbietern von Vorsorgewohnungen auch darauf geachtet, eine **vernünftige Anzahl von Wohnungen** in einem Gebäude unterzubringen und nicht möglichst viele Wohnungen quasi vom Keller bis zum Giebel in dieses hineinzupferchen. Es sollte darauf geachtet werden, dass nicht nur der Eingangsbereich repräsentativ ist, sondern es ausreichend Platz für **Gemeinschaftseinrichtungen** wie einen Fahrradabstellraum oder einen Kinderwagenabstellraum gibt. Dass Wohnungen in höheren Etagen ohne **Lift** kaum zu brauchbaren Konditionen vermietet werden können, ist mittlerweile allgemein bekannt.

Ein Thema sind weiters die PKW-Abstellplätze, die in entsprechender Anzahl gemäß Wr. Bauordnung bzw. Garagengesetz zu errichten sind. Hierbei ist es allerdings sehr von der Lage und der Wohnungsgröße abhängig, wie die Nachfrage auf Mieterseite ist. Aufgrund der zentralen Lage der Objekte ist die Stellplatzvermietung mitunter eher problematisch. Mit der Änderung des Wiener Garagengesetzes im Jahr 2014 wurde eine Erleichterung für die Bauträger beschlossen: Nun ist nicht mehr pro Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten, sondern pro 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Damit können – je nach Durchschnittsgröße der Wohnungen – teilweise bis zu 50 % der Stellplätze eingespart werden.

#### Hinweis

Auf Hochwertigkeit sollte auch bei der Bauausführung und den verwendeten Materialien des Gebäudes geachtet werden. Sowohl der Käufer einer Vorsorgewohnung als auch der Mieter möchte um den bezahlten Preis eine Wohnung in einem hochwertigen Gebäude erhalten, die von den verwendeten Materialien her qualitativ gut ausgestattet ist. „Luxus“ oder ausgefallene Vorlieben des Eigentümers haben in diesem Fall allerdings keine Berechtigung, sondern es geht dabei in erster Linie um im Erscheinungsbild neutrale Farben und strapazierbare Oberflächenbeläge.

Bei der Bauweise sollte für eine bessere Vermietbarkeit darauf geachtet werden, dass das Haus nicht aus einer schmucklosen Fassade besteht, sondern durch Außenflächen wie **Balkone, Loggien, Terrassen** oder sogar **Gärten** aufgewertet wird. Durch ein für potenzielle Mieter ansprechendes Erscheinungsbild wird nicht nur das gesamte Gebäude aufgewertet, sondern jede Wohnung, die über diese Außenfläche verfügt, wird erheblich mehr wert, da Mieter bereit sind, für solche „Extras“ mehr Miete zu bezahlen. Gerade in den letzten Jahren wurden derartige Freiflächen in den Neubauten schon beinahe Standard – da sie auch das große Plus gegenüber einer typischen Altbauwohnung darstellen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Vermietbarkeit von Wohnungen ist deren **Größe**. Zwar möchte jeder Mensch gerne in einer möglichst großen Wohnung wohnen, allerdings sind diese Wünsche durch die Restriktionen des privaten Budgets beschränkt. Die meisten Mietwohnungen in Österreich sind daher in Wirklichkeit relativ klein, von

35 bis 80 m<sup>2</sup>. Dementsprechend sollten auch Vorsorgewohnungen nicht den Vorstellungen des Eigentümers, der sich selbst ein Luxuspenthouse als Alterssitz erträumen mag, sondern der Realität des Marktes angepasst werden. Bei Mietwohnungen über 100 m<sup>2</sup> ist die Zielgruppe potenzieller Mieter eher begrenzt. Am größten ist die Kundennachfrage bei Wohnungen zwischen 35 und 60 m<sup>2</sup> und dementsprechend lassen sich Wohnungen in dieser Größe auch am raschesten und damit auch am sichersten vermieten – weiters noch mit einer relativ hohen Miete pro m<sup>2</sup> im Vergleich zu großen Wohnungen.

Verstärkend wirkt sich in diesem Bereich auch die demografische Entwicklung in Wien und in ganz Österreich aus. Einerseits wächst Wien im Hinblick auf die Bevölkerungszahl – so wird nach den derzeitigen Prognosen Wien zwischen 2035 und 2040 wieder eine Zwei-Millionen-Stadt sein – andererseits entsteht ein gewisser Druck auf den Wohnungsmarkt durch den sozio-demografischen Trend hin zu immer kleiner werdenden Haushalten; ein Trend, der generell in städtischen Gebieten (national sowie international) zu beobachten ist. Im Jahr 2010 wurde eine Wiener Wohnung im Schnitt von ca. 1,99 Personen bewohnt, wobei knapp unter 50 % der Wiener Haushalte Einpersonenhaushalte sind. Dieser Anteil soll in den nächsten Jahrzehnten noch weiter steigen, d.h. jeder zweite Haushalt in Wien wird dann nur von einer Person bewohnt werden. Auch dadurch ist der Trend zu kleinen Wohnungen erklärbar.

Bei jeder Wohnungsgröße muss darauf geachtet werden, dass die Wohnung einen sinnvoll und praktikabel bewohnbaren **Grundriss** hat und eine ausreichende Anzahl von Zimmern. Ungewöhnliche Grundrisse mögen zwar exquisit aussehen, der typische Mieter ist in seinen Wohnvorstellungen aber konservativ und wird sich von seiner Vorstellung von den sprichwörtlichen „vier Wänden“ nicht sehr leicht abbringen lassen. Loftähnliche Wohnungen sind daher ebenso schwer zu vermieten wie Wohnungen mit zu vielen Ecken, zu vielen Rundungen oder schrägen Wänden, da es schwieriger und kostspieliger ist, diese zu möblieren.

Die **Anzahl der Zimmer** im Verhältnis zur Wohnfläche ist bei der Suche nach einer Wohnung für den Mieter eines der entscheidendsten Kriterien. Ein Mieter wird kaum die Miete für eine 70 m<sup>2</sup>-Wohnung bezahlen wollen, wenn sich in dieser nur ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer befinden. Andererseits macht es keinen Sinn, in eine Wohnung lauter „Besenkammerln“ einzubauen, um auf möglichst viele Zimmer zu kommen. Anbieter mit langjähriger Erfahrung im Immobiliengeschäft wissen, dass sich Wohnungen um die 40 bis 45 m<sup>2</sup> dann am besten vermieten lassen, wenn diese zumindest über ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer verfügen. Auch sehr kleine Wohnungen sollten neben dem Wohnzimmer ein abgetrenntes Schlafzimmer haben. Ein eigener – wenn auch noch so kleiner – Abstellraum ist ebenfalls von Vorteil.

Allerdings sind die Wohnungsgrößen auch sehr stark von der Lage abhängig – so leben die Mieter z.B. im 13. oder 19. Bezirk gerne großzügiger (und sind auch bereit mehr dafür auszugeben) als z.B. das urbane Klientel im 6. oder 9. Bezirk.



**Hinweis**

Interessant ist die Erfahrung auch hinsichtlich der Lage der Wohnungen in den **Stockwerken**. Hier zeigt sich einmal mehr, dass die übliche Vorstellung des Erwerbers der Vorsorgewohnung genau entgegengesetzt zur Realität ist: Die Vorsorgewohnungen in den Gebäuden werden „von oben nach unten“ verkauft, d. h. die Wohnungen in den oberen Geschossen werden zuerst verkauft, da die Eigentümer selbst lieber in den helleren oberen Geschossen wohnen würden. Dies, obwohl die oberen Geschosse meist wegen der besseren Lage innerhalb des Gebäudes auch teurer sind. Vermietet werden die Vorsorgewohnungen aber genau umgekehrt „von unten nach oben“, da die Miete bei den Wohnungen in den unteren Geschossen – wie auch die Anschaffung der Wohnung – billiger als in den oberen und daher für die Mieter leistbarer ist.

Die **Ausstattung** einer Vorsorgewohnung sollte möglichst hochwertig, aber vom Erscheinungsbild neutral sein. Das **Bad** sollte ansprechend verfließt und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet werden und über eine Badewanne oder zumindest eine Dusche verfügen. WC und Bad sind wenn möglich zu trennen. Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen sind unerlässlich. Vorsorgewohnungen werden üblicherweise mit einer **kompletten Küche** inklusive Marken-Einbaugeräten (bis hin zu Mikrowelle und Geschirrspüler) verkauft, sodass der Mieter sofort einziehen kann.

Die einzelnen Vorsorgewohnungen sollten Platz für eine Waschmaschine bieten. Auch für die Kommunikationsbedürfnisse der Mieter sollte vorgesorgt sein und Anschlussmöglichkeiten für Telefon, Kabelfernsehen, Internet vorhanden oder diese leicht einleitbar sein.

**Hinweis**

Auch bei der Ausstattung zeigt die Erfahrung der Anbieter, dass zu viele Sonderwünsche des Eigentümers – die dieser natürlich verwirklichen kann, wenn er will – die Vermietbarkeit nicht unbedingt erleichtern.

Hat die Wohnung ein extravagantes Badezimmer und einen ausgefallenen Teppich anstatt eines Parkettbodens, so mag dies zwar dem Eigentümer gefallen, es wird aber nur sehr wenige potenzielle Mieter geben, denen eine solche Einrichtung auch zusagt, womit der Kreis der Mietinteressenten drastisch reduziert wird und es dementsprechend schwer sein wird, aus diesem reduzierten Kreis gerade im richtigen Moment einen potenziellen Mieter zu erreichen. Ein guter, aber neutraler Geschmack bei der Wohnungseinrichtung führt am raschesten zur Vermietung.

Jedes Bundesland bietet für Wohnbauprojekte verschiedene Formen der **Wohnbauförderung** an. Festzuhalten ist, dass diese für freifinanzierte, neu errichtete Vorsorgeimmobilien – bis auf ganz wenige Ausnahmen – nicht anwendbar sind.

## 2.2 Koordination der vertraglichen und rechtlichen Abwicklung des Wohnungserwerbes

### 2.2.1 Auswahl Vertragserrichter und Treuhänder

Während die im vorigen Unterkapitel beschriebene Planung der Immobilie durch den Anbieter läuft, wird auch schon mit der Koordination der **vertraglichen und rechtlichen Abwicklung begonnen**. Mit Vorhandensein des geräumten Bauplatzes und mit Fertigstellung der Pläne werden die Vorsorgewohnungen bereits am Markt angeboten, weshalb auch die Verträge entworfen und die sonstigen rechtlichen Aspekte weitgehend geklärt sein müssen.

Die **rechtliche Begutachtung der Liegenschaft** (z.B. Grundbucheinsicht, Prüfung bestehender Bauvorschriften) und die **Einholung der Baubewilligung** erledigt der Anbieter bzw. dessen Rechtsvertreter. Damit soll der Käufer nicht belastet werden. Daher wird darauf hier nicht näher eingegangen. Zum Grundbuch und dem Inhalt eines Grundbuchauszuges siehe näher Kapitel 3.1.

Die vertragliche Abwicklung beginnt mit der **Auswahl des Vertragserrichters**, der die Verträge entwirft, sowie des **Treuhänders**, der die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung übernimmt. Beide Funktionen können von einem **Rechtsanwalt** oder **Notar** alleine übernommen werden. Rechtsanwälte wickeln Treuhandschaften über das sogenannte „anwaltliche Treuhandbuch“, Notare über die Notartreuhandbank ab, sodass die notwendige Sicherheit für den Verkäufer und den Käufer gegeben ist. Die Funktionen können aber auch zwischen einem Rechtsanwalt und Notar aufgeteilt werden und der eine kann als Vertragserrichter, der andere als Treuhänder fungieren. Die Auswahl wird bei größeren Objekten üblicherweise schon vom Anbieter der Vorsorgewohnungen getroffen, noch bevor diese am Markt angeboten werden, weil zu diesem Zeitpunkt die rechtliche Vorbereitung großteils abgeschlossen sein sollte und eine im Wesentlichen einheitliche Vertragsgestaltung die Abwicklung erleichtert. Der Käufer einer Vorsorgewohnung muss den ausgewählten Vertragserrichter und Treuhänder zwar nicht akzeptieren und hat das Recht, einen anderen vorzuschlagen, was jedoch zu höheren Kosten für ihn führen kann. Allerdings bestehen viele Anbieter vor allem von größeren Objekten darauf, dass nur die bereits mit dem Objekt befassten und vertrauten Rechtsanwälte und Notare zum Zug kommen, weil dies die Abwicklung erleichtert, und sind andernfalls nicht zu einem Verkauf bereit. Der Vertragserrichter und der Treuhänder sind zur umfassenden Aufklärung über alle relevanten Umstände und Risiken verpflichtet und haften *beiden* Parteien des Vertrages, also sowohl dem Anbieter bzw. Bauträger als auch dem Käufer für die ordnungsgemäße Vertrags- und Treuhandabwicklung.

### 2.2.2 Vertragsabschluss

Sind alle Vorbereitungen getroffen und werden die Vorsorgewohnungen am Markt angeboten, erhalten Kaufinteressenten nach einer mündlichen Erstberatung üblicherweise zunächst ein Kaufanbot, das sie unterfertigen, um ihr Kaufinteresse gegenüber dem Anbieter zu bekunden.